

En höj(d)armodell

hyresstressen@bekymradehyresboende.se

Hyressättningsmodellen "Stockholmshyra" står för dörren. Ursprungligen var det tänkt att modellen skulle introduceras under höstens hyresförhandlingar men som vanligt har man inte hunnit med. Det är ju så mycket annat som ska fixas, till exempel att hemlighålla modellen så att hyresgästerna ställs inför fullbordat faktum den dag "Stockholmshyran" börjar gälla.

En pressgranne, DN närmare bestämt, har haft en artikelserie om hyresrätt och allmännyttan. En artikel handlade om Malmömodellen som är Sydsveriges hyresinspiration för huvudstaden. Malmömodellen är närmast ett mantra för dem – Fastighetsägarna, SABO, Hyresgästföreningen, Boverket med flera – som vill systematisera hyror och innebär att man med hjälp av läges- och standardvariabler som sätts in i en formel beräknar hyran. Inte utan stolthet påpekade verkställande direktören för Malmös allmännyttan att modellen i kombination med bruksvärdesystemet, allt väl förankrat inom hyresgäströrelsen, innebär en god förvaltning av lagstiftning och regelsystem för att kunna tjäna pengar och bygga nytt.

Vad betyder egentligen Malmömodellen för hyresgästerna i Malmö? Hur har hyresnivåer och hyresstruktur i allmänhet utvecklats med hjälp av modellen, speciellt som den nu inspirerar även arbetet med "Stockholmshyra". Frågorna är brännande för det finns rykten som talar om såväl himmel som helvete, hyresjusteringar med både sänkningar och modesta höjningar eller skyhöga hyreshöjningar? Hyresstressen vet svaret: Helvetet triumferar. Malmömodellen har höjt hyror betydligt.

Utvärderingar saknas

Någon allmän kunskap om hyressättningsmodellernas effekter i allmänhet och Malmömodellens effekter i synnerhet finns inte oss veterligen. Utvärderingar saknas liksom konsekvensbeskrivningar i utvecklingskedet vid simuleringar.

Hyresstressen, som är van vid utvecklingsprojekt, har med största iver efterlyst utvärderingar och konsekvensbeskrivningar. Om hyreskartan ska ritas om är det väl självklart att konsekvenserna förutses, att man lär genom att studera vad andra har gjort och att man tar lärdom därav. Man får inte blint låta sig inspireras och övertygas, det måste finnas ett erfarenhetsmaterial att falla tillbaka på.

Något sådant värt namnet existerar inte och därför kan man utgå från att "Stockholmshyra" kommer att bli en reform som kommer att kosta Stockholms hyresgäster dyra pengar i form av avsevärt högre hyror.

Hyresstressen har tidigare gjort beräkningar av typen "vad händer om" senast i Hyresstressen nr 7 daterad den 8 september. Resultatet speglade hur hyroma skulle utvecklas om förslaget till Stockholmmodellen från 2011 tillämpades på dagens allmännyttiga bostadsbestånd. Beräkningarna resulterade i kraftiga hyreshöjningar, knappt 50 procent, för bebyggelse uppförd mellan 1970 och 1999. Lite högre i innerstad och jämfört med ytterstad. För ombyggda fastigheter skulle hyreshöjningarna bli cirka 25 procent.

Nu finns facit

Malmömodellen började introduceras 2004/05 och var praktiskt taget genomförd vid årsskiftet

2014/2015 och den erbjuder nu ett facit: "så här blev det". Bruksvärdesprövningen enligt modellen är klar men fortfarande utgår hyresrabatter för att inte hyreshöjningar ska bli allt för drastiska.

Hyresstressen har gått igenom MKB Fastighets AB:s fastighetsförteckningar från tre tidpunkter 1.1.2005, 1.1.2010 och 1.1.2015 (före, mitten av, efter modellens införande). Fastigheternas hyror vid de tre tidpunkterna har registrerats. På så vis har också hyresutvecklingen för varje fastighet kunnat kartläggas.

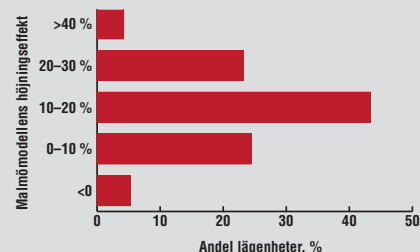
Uppgifter om byggår och ombyggnadsår har registrerats, liksom den lägeskvalitet som används i Malmömodellen med tre områden – A, B och C. Det finns också ett fåtal fastigheter med klassificeringen B+ men de ingår i B-klassen i vår analys.

Vid årsskiftet 2015 redovisade MKB ett innehav av 282 fastigheter med 23 082 lägenheter. För fastigheter byggda efter 2005 kan inte fullständiga tidsserier skapas eftersom någon referenshyra från 2005 inte finns. Även ombyggda efter 2005 har fått utgå ur av samma skäl samt för att hyreshöjningen på grund av själva ombyggnaden inte ska snedvrida resultatet. Dessutom finns ett antal fastigheter i 2015 års fastighetsförteckning som inte finns i tidigare förteckningar. Totalt har 40 fastigheter med 2 330 lägenheter inte tagits med i analysen.

För resterande 242 fastigheter med 20 752 lägenheter har hyresutvecklingen kunnat följas. Den utvecklingen inkluderar de "normala" avtalsenliga hyreshöjningarna på 18,9 procent under perioden. Som jämförelse kan nämnas att konsumentprisindex ökade med 11,7 procent under perioden. I redovisningen nedan har den registrerade hyres-

höjningen minskats med de avtalsenliga och kvar finns då den höjning som beror på införandet av Malmömodellen. Resultaten i korthet är som följer:

- 5 % (1 104 lgh) har fått höjningar mindre än eller lika med avtal
- 24 % (4 972 lgh) har fått höjningar utöver avtal på 0–10 %
- 43 % (8 985 lgh) har fått höjningar utöver avtal på 10–20 %
- 21 % (4 817 lgh) har fått höjningar utöver avtal på 20–30 %
- 4 % (867 lgh) har fått höjningar utöver avtal på 30 % eller högre.



Bara 39 lägenheter har fått oförändrade hyror. Fler lägenheter, 120 stycken, har fått höjningar högre än 40 procent. Höjningarna drabbar A-, B- och C-lägena i stort sett likartat, med en viss tyngdpunkt på högre höjningar i A-läget.

Malmömodellen, en hyreshöjarmodell

Det står klart att Malmömodellen är en hyreshöjarmodell. Inga sänkningar men betydande höjningar överlag. Mot den bakgrunden förstår man att bolag och Hyresgästförening inte är särskilt generösa med information, än mindre med att sätta igång utvärderingar.

Systematiserade hyressättningsmodeller påstås skapa rättvisa och förutsägbara hyror baserade på hyresgästernas värderingar. Rättvisa, så att alla drabbas av lika stora höjningar? Förutsägbara i betydelsen att hyran blir som fastighetsägaren och Hyresgästföreningen säger? Värderingar, hyresgästens eller den prestigetyngda bolagsdirektörens eller penninghungrande kommunledningens?

Motiven kan växla men en sak står klart. Det blir inte billigt för hyresgästerna att systematisera.

Fortsatt arbete

Är du intresserad av att analysera Malmömodellen? Du kan efter prövning få tillgång till det underlag som Hyresstressen tagit fram i form av en databas. Hör av dig till stockholm@hyresstatistik.se.

För egen del kommer Hyresstressen i mån av tid att fortsätta analysen, till exempel specialstudera lägets inverkan på höjningarna, fastigheternas ålder och hur omfattande ombyggnader påverkat höjningarna.